

## **GE\_GERICHTE ACJC/366/2017 vom 27. März 2017**

GE Cour de justice, 2017-03-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_366\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_366_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/366/2017 du 27 mars 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/366/2017 del 27 marzo 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'article 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

- 7/13 -

C/7600/2015

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 23'748 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'748 fr. x 3 = 71'244 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'article 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

L'article 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B\_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A\_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42 LTF; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42 LTF).

En l'espèce, contrairement à l'avis de la bailleresse, l'appel principal n'est pas irrecevable, du seul fait que les conclusions ont été libellées par erreur pour le compte de H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ en lieu et place des locataires. Suivre cet avis caractériserait du formalisme excessif, dans la mesure où il s'agit manifestement d'une faute de plume et du fait que les conclusions en elles-mêmes ont été correctement rédigées. La Cour les comprend donc aisément sans qu'il soit nécessaire de les interpréter.

- 8/13 -

C/7600/2015

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

Les locataires font grief aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé l'article 272 CO, en tant que ces derniers ne leur ont pas accordé une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 juillet 2019.

Selon les locataires, les premiers juges n'ont pas tenu compte de leurs problèmes de santé retenus dans la partie « EN FAIT » du jugement querellé, ni leurs revenus limités. Les locataires ont effectué de nombreuses recherches de logement et n'ont pas limité celles-ci à des appartements disposant de deux salles de bains. Ils n'ont pas exigé des critères très stricts concernant leur logement, ni refusé les offres de relocation formulées par la régie, ayant accepté l'offre relative à l'appartement à \_\_\_\_\_ (GE).

S'agissant des intérêts de la bailleresse, les locataires soutiennent que celle-ci n'est pas dans l'urgence de récupérer le logement concerné. La dénonciation du prêt hypothécaire grevant la villa occupée par celle-ci n'a pas résulté d'une difficulté économique, mais de la mise en

faillite de la succession répudiée de feu son époux. La bailleuse n'a pas démontré qu'elle n'est pas en mesure de régler les intérêts dudit prêt, ni que la banque a entamé une procédure visant à saisir la villa. La condition suspensive de la vente à terme ne s'est pas réalisée, du fait que les acquéreurs potentiels n'ont pas obtenu l'autorisation de construire. L'échéance au 30 septembre 2016 fixée par ce contrat avait pour unique fonction de permettre aux acquéreurs potentiels d'obtenir l'autorisation de construire et non à la bailleuse de se reloger. Enfin, cette dernière peut être accueillie par une de ses filles, toutes deux résidant à Genève, à titre de relogement transitoire.

Sur appel joint, la bailleuse fait grief aux premiers juges d'avoir accordé une prolongation de bail aux locataires.

Elle soutient que les locataires n'ont pas démontré que la fin du contrat a des conséquences pénibles sans que ses propres intérêts le justifient. Ceux-ci n'ont pas non plus expliqué pourquoi ils n'avaient retenu aucune des propositions de la régie et n'ont entrepris aucune démarche pour trouver un nouveau logement.

### **E. 2.1**

Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et

- 9/13 -

C/7600/2015 que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Il n'y a pas priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Conformément à l'article 272 al. 2 CO, il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 135 III 121 consid. 2). Sont déterminantes les circonstances au moment de la prise de décision sur la prolongation (WEBER, Commentaire bâlois, 2007 n. 3c ad art. 272 CO).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A.281/2008 du 12 septembre 2008 consid. 2.1 = CdB 2009 p. 33) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux à un loyer avantageux (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2; ATF 116 II 446 consid. 3b). Ainsi le locataire ne doit pas rester inactif à la réception du congé et doit rechercher sérieusement des locaux de remplacement.

Selon l'article 272 al. 2 let. d CO, le juge doit notamment prendre en considération le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux loués, ainsi que l'urgence de ce besoin. Le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.138/2006 du 31 août 2006 consid. 2.1 et 4C.269/2004 du 4 octobre 2004 consid. 4.2.).

Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du

- 10/13 -

C/7600/2015 locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ACJC/1311/2010 consid. 5.3).

### **E. 2.2**

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le Tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

### **E. 2.3**

En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont accordé une unique prolongation et considéré dans la pesée des intérêts que le besoin de la bailleuse était plus important que l'intérêt des locataires à rester dans l'appartement.

A l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges et contrairement à l'avis de la bailleuse, les locataires ont démontré avoir fait des recherches de logement et, selon un courrier de leur conseil, ils auraient accepté deux offres de logement sans qu'un de ceux-ci leur soit attribué.

Toutefois, contrairement à ce que soutiennent les locataires, les enquêtes ont permis d'établir que les critères imposés par ceux-ci étaient très restrictifs sans motif justificatif, comme par exemple l'exigence d'avoir deux salles de bains. De plus, les locataires ont refusé des offres pour des motifs d'une importance relative, tel que l'équipement électroménager de la cuisine s'agissant de l'appartement à \_\_\_\_\_ (GE).

La bailleuse, contrairement à l'avis des locataires, a démontré son urgence à devoir déménager, notamment du fait de la dénonciation par la banque du prêt hypothécaire relatif à la maison où elle habite, sa situation financière délicate et la nécessité qu'elle a de récupérer son appartement mieux adapté à sa situation personnelle. L'argumentation des locataires au sujet du motif de la dénonciation du prêt hypothécaire grevant la villa et du fait que la banque n'aurait pas entamé une procédure visant à saisir la villa n'y change rien.

S'agissant des conditions du contrat de vente, la procédure n'a pas pu établir si les potentiels acquéreurs de la villa de la bailleuse ont obtenu une autorisation de construire au 30 septembre 2016 ou si, à défaut, la vente est devenue caduque. Quoi qu'il en soit, cet élément

n'est pas de nature à modifier l'appréciation qui précède.

- 11/13 -

C/7600/2015

Comme le soutiennent les locataires, les premiers juges n'ont à tort pas tenu compte des problèmes de santé de ceux-ci. En outre, ils n'ont pas non plus retenu leurs âges avancés. Les revenus des locataires de moins de 7'000 fr. par mois, leur permettent de trouver un nouveau logement adéquat.

Enfin, les locataires ont échoué à prouver que la bailleuse pouvait être accueillie par une de ses filles, toutes deux résidant à Genève, à titre de relogement transitoire.

Il convient enfin de tenir compte du fait qu'il s'agit d'accorder aux locataires une unique prolongation de bail, compte tenu du besoin démontré par la bailleuse.

Au vu de ce qui précède et de la prise en considération de tous les éléments pertinents susmentionnés, la Cour annulera le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé et accordera une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 juillet 2017.

### **E. 3**

Sur appel joint, la bailleuse a conclu à l'évacuation des locataires et à ce que le jugement querellé soit déclaré exécutoire, au motif que ceux-ci occupent illicitement l'appartement concerné, du fait que la prolongation de bail accordée par le Tribunal est échue depuis le 30 septembre 2016.

#### **E. 3.1**

Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail, ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une prolongation judiciaire du bail, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Selon la doctrine, si le bailleur attendra en principe l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion, il peut toutefois l'intenter avant s'il résulte des circonstances qu'il est sérieusement à craindre que le locataire ne restitue pas le logement à l'expiration du bail, faute de quoi des conclusions en évacuation et en exécutions sont considérées comme prématurées (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, n. 52 ad art. 267 CO).

#### **E. 3.2**

A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que l'évacuation est prématurée compte tenu de la prolongation de bail accordée aux locataires par le présent arrêt jusqu'au 31 mars 2017 et du fait qu'aucun élément ne permet de retenir que ces derniers ne restitueront pas le logement en question à cette échéance.

S'agissant de la décision d'exécution du présent arrêt requise par la bailleuse, il n'appartient pas à la Cour de se déterminer à ce sujet dans la présente décision, notamment du fait que le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours, lequel n'aura toutefois pas d'effet suspensif, au Tribunal fédéral conformément aux voies de recours indiquées ci-après. Dès lors, la bailleuse sera déboutée sur ces deux points.

- 12/13 -

C/7600/2015

### **E. 4**

A teneur de l'article 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/7600/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/784/2016 rendu le 30 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7600/2015-9-OSB. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 juillet 2017. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.